

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

2022071343770

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021 – 31 december 2021

Styrelsen och verkställande direktören för Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Hästen 4 i Karlstad. Hyresintäkterna uppgick till 2 738 tkr (2 611 tkr). Rörelseresultatet uppgick till 506 tkr (141 tkr). Resultat efter skatt uppgick till 1 582 tkr (964 tkr). De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av räkenskapsperioden till 34 038 tkr (34 388 tkr) och genomsnittsräntan vid årets utgång uppgick till 1,8 procent.

### Händelser under räkenskapsåret

Under årets första månader var påverkan från den rådande Covid-19-pandemin märkbar då stor osäkerhet rådde kring hur undervisning på universitet och skolor skulle fortgå. Bolagets verksamhet har dock fortgått som vanligt och man kan konstatera att påverkan från den rådande pandemin varit minimal.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019 (18 mån)	2017/18
Hyresintäkter	2 738	2 611	3 555	2 283
Resultat efter finansiella poster	-268	-842	1 225	1 152
Balansomslutning	50 793	52 143	15 805	16 499
Soliditet (%)	1%	-1%	8%	3%

*Soliditet: Eget kapital i förhållande till balansomslutning*

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	-1 283 367
Aktieägartillskott	2 723 977
Årets resultat	-1 582 222
	<b>-141 612</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

-141 612  
**-141 612**

**Resultaträkning**

	Not	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Hysesintäkter	5	2 737 546	2 611 482
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 737 546</b>	<b>2 611 482</b>
Fastighetskostnader	6	-1 118 583	-1 271 402
Övriga externa kostnader		-162 396	-250 422
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-950 136	-948 824
<b>Summa rörelsekostnader</b>	7	<b>-2 231 115</b>	<b>-2 470 648</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>506 431</b>	<b>140 834</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-774 058	-985 139
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-774 058</b>	<b>-982 639</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-267 627</b>	<b>-841 805</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnat koncernbidrag		-1 310 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 310 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 577 627</b>	<b>-841 805</b>
Skatt på årets resultat	9	-4 595	-122 084
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 582 222</b>	<b>-963 889</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>			
<b>Årets resultat enligt resultaträkningen</b>		<b>-1 582 222</b>	<b>-963 889</b>
Övrigt totalt resultat för året		0	0
<b>Årets totalresultat efter skatt</b>		<b>-1 582 222</b>	<b>-963 889</b>

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

2022071343773

## Balansräkning

	Not	31 dec. 2021	31 dec. 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	49 220 219	50 170 355
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 220 219</b>	<b>50 170 355</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	12	13 260	0
Övriga fordringar		207	6 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	6 456	11 332
		<b>19 923</b>	<b>20 378</b>
Kassa och bank	18	1 553 249	1 951 895
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 573 172</b>	<b>1 972 273</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>50 793 391</b>	<b>52 142 628</b>

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

2022071343774

## Balansräkning

	Not	31 dec. 2021	31 dec. 2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Uppskrivningsfond			
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>520 000</b>	<b>520 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Aktieägartillskott		2 723 977	0
Balanserat resultat		-1 283 367	672 385
Årets resultat		-1 582 222	-963 889
Fusionsresultat		0	-991 863
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-141 612</b>	<b>-1 283 367</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>378 388</b>	<b>-763 367</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	15		
Skulder till kreditinstitut		33 687 500	34 037 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 687 500</b>	<b>34 037 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	350 000	350 000
Leverantörsskulder		66 672	158 275
Skulder till koncernföretag	17	15 807 222	17 598 171
Ber fastighetsskatt			
Aktuella skatteskulder		-91 419	381 262
Övriga skulder		6 453	1 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	588 575	379 267
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 727 503</b>	<b>18 868 495</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 793 391</b>	<b>52 142 628</b>

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

2022071343775

### Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital, 2020-01-01</b>	<b>500 000</b>	<b>20 000</b>	<b>672 385</b>	<b>1 192 385</b>
Årets resultat	0	0	-963 889	-963 889
Fusionsresultat			-991 863	-991 863
<b>Utgående eget kapital, 2020-12-31</b>	<b>500 000</b>	<b>20 000</b>	<b>-1 283 367</b>	<b>-763 367</b>
<b>Ingående eget kapital, 2021-01-01</b>	<b>500 000</b>	<b>20 000</b>	<b>-1 283 367</b>	<b>-763 367</b>
Årets resultat	0	0	-1 582 222	-1 582 222
Aktieägartillskott	0	0	2 723 977	2 723 977
<b>Utgående eget kapital, 2021-12-31</b>	<b>500 000</b>	<b>20 000</b>	<b>-141 612</b>	<b>378 388</b>

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

### Kassaflödesanalys

	Not	1 jan. 2021– 31 dec. 2021	1 jan. 2020– 31 dec. 2020
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		506 431	140 834
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		950 136	948 824
Realisationsresultat		0	0
Erhållen ränta		0	2 500
Erhållen utdelning		0	0
Erlagd ränta		-617 080	-985 140
Lämnat koncernbidrag		0	0
Ber fastighetsskatt		0	-135 600
Betald inkomstskatt		-516 876	138 845
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>322 611</b>	<b>110 264</b>
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-2 045	20 585
Förändring rörelseskulder		122 638	86 777
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>443 204</b>	<b>217 626</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Effekter av fusion		0	1 013 786
Investeringar i fastigheter		0	-573 495
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>440 291</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	17		
Förändring koncernfodran/skuld		-491 850	1 223 794
Utbetald utdelning		0	0
Amortering av lån		-350 000	-350 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-841 850</b>	<b>873 794</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-398 646</b>	<b>1 531 711</b>
Likvida medel i början av året		1 951 895	420 184
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	18	<b>1 553 249</b>	<b>1 951 895</b>

2022071343776

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

2022071343777

## Not 1 Företagsinformation

---

Namn: Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB, säte i Uppsala

Org. nummer: 556597-8631

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning.

### Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till STUSAB AB (org.nr. 559163-0727) med säte i Uppsala. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Studentbostäder i Norden AB (publ), org.nr. 556715-7929, med säte i Uppsala som också är moderföretag för hela koncernen. Bolaget har inga anställda.

## Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

---

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Studentbostäder i Norden AB (publ), org.nr. 556715-7929, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

---

## Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

---

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 10.

### Skatt

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på skattesatsen om 20,6 procent.

**Not 4**

**Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper**

---

**Intäktsredovisning**

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

*Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I det fall bolaget har fullgjort sitt åtagande och överfört utlovade tjänster till en kund innan kunden betalar ersättningen eller innan betalning ska ske, klassificerar bolaget ersättningsbeloppet som en avtalstillgång till den del det ännu ej har blivit fakturerat. Om ersättningsbeloppet har blivit fakturerat redovisar bolaget istället en fordran (se särskilt stycke om redovisningsprinciper för fordringar). I det fall kunden betalar ersättningsbeloppet innan bolaget har överfört de utlovade tjänsterna redovisar bolaget en avtalsskuld när betalningen sker eller när betalningen ska ske (beroende på vilket som inträffar först). Avtalstillgångar och avtalsskulder redovisas som upplupna respektive förutbetalda intäkter i balansräkningen. Fordran från avtal med kunder redovisas som kundfordran eller kortfristig fordran på koncernföretag beroende på motparten.

**Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

*Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

*Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

*Lånekostnader*

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas enligt effektivräntemetod.

2022071343779

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

*Antal år*

Förvaltningsfastigheter

50

Markanläggningar

20

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

*Antal år*

Inventarier

5

### Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder, derivatinstrument, upplupna kostnader.

*Redovisning och borttagande*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÄRL anskaffningsvärdeметoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, avsättningar, eventalförpliktelser och eventaltillgångar.

*Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsäkring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

*Likvida medel*

Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

**Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga skulder**

Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

**Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid**

Inga nya standarder har trätt i kraft under året.

**Definitioner**

Soliditet: Eget kapital i förhållande till balansomslutning

**Not 5 Hyresintäkter**

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal och hyresintäkterna, reducerat med eventuella hyresrabatter, redovisas linjärt över hyresperioden.

	1 jan. 2021– 31 dec. 2021	1 jan. 2020– 31 dec. 2020
Hyresintäkter	2 737 546	2 611 482
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>2 737 546</b>	<b>2 611 482</b>

Bolagets leasingavtal avser till all väsentlig del bostäder och parkeringsplatser. Leasingavtal för bostäder och parkeringsplatser har regel hyresperiod tillsvidare med uppsägningstid om tre månader.

**Not 6 Fastighetskostnader**

	1 jan. 2021– 31 dec. 2021	1 jan. 2020– 31 dec. 2020
Drift	1 085 761	939 674
Reparation och underhåll	72 423	244 128
Fastighetsskatt	-39 600	87 600
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>1 118 583</b>	<b>1 271 402</b>

**Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	33%	18%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%

Bolaget har en närstående relation med bolag inom Studentbostäder i Norden AB-koncernen.

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	1 jan. 2021– 31 dec. 2021	1 jan. 2020– 31 dec. 2020
Räntekostnader, bank	-614 963	-646 144
Räntekostnader, koncernföretag	-156 979	-338 995
Räntekostnader, övrigt	-2 116	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-774 058</b>	<b>-985 139</b>

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

**Not 9 Skatt på årets resultat**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2021 är följande:

	1 jan. 2021– 31 dec. 2021	1 jan. 2020– 31 dec. 2020
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	0	-74 306
Justeringar avseende tidigare år	-4 595	-47 778
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-4 595</b>	<b>-122 084</b>

	1 jan. 2021– 31 dec. 2021	1 jan. 2020– 31 dec. 2020
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Resultat före skatt	-1 577 627	-841 805
Skatt enligt gällande skattesats	324 991	180 146
Ej skattepliktiga intäkter	-437	-47 778
Justeringar avseende tidigare år	-4 595	
Temporära skillnader	-98 033	-113 589
Återläggning bokföringsmässiga avskrivningar		
Nekade räntaavdrag	-150 267	-140 864
Underskottsavdrag som ej längre redovisas som en tillgång	-76 255	
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-4 596</b>	<b>-122 085</b>

## Not 10

## Förvaltningsfastigheter

	1 jan. 2021– 31 dec. 2021	1 jan. 2020– 31 dec. 2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 596 759	21 523 264
Inköp	0	1 073 495
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 596 759</b>	<b>22 596 759</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 115 093	-6 677 370
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivning	-439 032	-437 723
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 554 125</b>	<b>-7 115 093</b>
Ingående ackumulerade uppskrivningar	34 688 689	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Årets uppskrivningar	0	35 199 790
Årets nedskrivningar	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-511 104	-511 101
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>34 177 585</b>	<b>34 688 689</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 220 219</b>	<b>50 170 355</b>

**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs eller sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 59 000 tkr. (56 000 tkr) Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av Colliers International, vilket är en väletablerade fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

**Värderingsmetodik**

Fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde och hänförs till nivå 3 i verkligt värde-hierarkin. Det innebär att verkligt värde har bestämts med hjälp av indata som inte är observerbar på marknaden. Värdet har bedömts i enlighet med värderingshandledning upprättad av MSCI, före detta IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard, IVS. Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämning mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad med, kassaflödesmetoden. Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värdering är direktavkastningskravet.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

**Direktavkastningskrav och kalkylränta**

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

2022071343787

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

#### Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

#### Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 202		
Inflationsantagande, %	2,0		
	<b>Min</b>	<b>Medel</b>	<b>Max</b>
Direktavkastningskrav, %	4,50%	4,50%	4,50%
Hyror bostäder, kr/kvm	2 591	2 591	2 591
Långsiktig vakans bostäder, %	1,00%		

#### Not 11

#### Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella

	1 jan. 2021– 31 dec. 2021	1 jan. 2020– 31 dec. 2020
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	500 000
Omklassificeringar	0	-500 000

**Not 12 Kundfordringar**

	1 jan. 2021– 31 dec. 2021	1 jan. 2020– 31 dec. 2020
Kundfordringar	18 201	0
Reservering för förväntade kreditförluster	-4 941	0
<b>Summa</b>	<b>13 260</b>	<b>0</b>

**Aldersfördelning kundfordringar 2021-12-31**

Förfallna, antal dagar, 2021	Nominellt belopp	Förväntad kreditförlust	Procent
Ej förfallna fordringar	0	0	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	3 372	0	19%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	9 888	0	54%
Förfallna fordringar > 90 dagar	0	4 941	0
<b>Redovisat värde</b>	<b>13 260</b>	<b>4 941</b>	<b>100%</b>

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

**Aldersfördelning kundfordringar 2020-12-31**

Förfallna, antal dagar, 2020	Nominellt belopp	Varav reserverat	Procent
Ej förfallna fordringar	0	0	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	0	0	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	0	0	0%
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

**Nedskrivning av kundfordringar**

Fordringar utgörs i huvudsak av kundfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Företaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Företaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	1 jan. 2021– 31 dec. 2021	1 jan. 2020– 31 dec. 2020
Fastighetsförsäkring	6 456	11 332
<b>Summa</b>	<b>6 456</b>	<b>11 332</b>

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

**Not 14**

**Eget kapital**

**Aktiekapital**

	31 dec. 2021	31 dec. 2020	31 dec. 2021	31 dec. 2020
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	5 000	5 000
			5 000	5 000

2022071343790

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

#### Förklaring till poster i balansräkningen

##### *Aktiekapital*

Avser det registrerade aktiekapitalet.

##### *Balanserat resultat*

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade vinster och förluster i bolaget samt i förekommande fall erhållna aktieägartillskott och med avdrag för lämnade utdelningar.

Erhållna villkorade aktieägartillskott ingår i balanserade vinstmedel med 2 724 tkr (0 tkr).

#### **Not 15**

#### **Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

##### **Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Bolagets finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För samtliga finansiella instrument är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin.

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av bolagets finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, av VD och CFO i koncernmoderbolaget. Deras uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras och rapporteras till styrelsen. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

##### **Ränterisk**

Fluktuationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Företaget använder bland annat ränteswappar i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att kunna påverka låneportföljens bindningstid.

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till koncernmoderbolagets VD och CFO som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för koncernen. Detta rapporteras löpande till styrelse.

Bolagets räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 34 037 tkr (34 387 tkr). (Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,7 år och räntan uppgick till 1,85% vid årsskiftet.



**Kreditrisk**

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per balansdagen.

**Likviditets- och refinansieringsrisk**

Likviditetsrisk är risken för att bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt bolagets gällande rutiner är likviditetshanteringen centraliserad till koncernens moderbolags VD och CFO för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansieringsbehovet. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Refinansieringsrisker minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Bolaget är också föremål för ett antal så kallade Covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmått kopplade till företagets konsoliderade resultat- och balansräkning. Bolaget uppfyllde alla sådana Covenants den 31 december 2021.

2022071343792

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

2022071343793

### Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	1 jan. 2021– 31 dec. 2021	1 jan. 2020– 31 dec. 2020
<b>Långfristiga:</b>		
Banklån	33 687 500	34 037 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>33 687 500</b>	<b>34 037 500</b>
<b>Kortfristiga:</b>		
Banklån	350 000	350 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>350 000</b>	<b>350 000</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>34 037 500</b>	<b>34 387 500</b>

\* Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Företagets lån har följande ränteförfallostruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
<b>31 december 2021</b>			0		
Lånebelopp	34 037 500				34 037 500

Räntesatsen på externa krediter och lån, inbegripet marginaler och derivatoeffekter, uppgick till 1,85% procent per den 31 december 2021. All upplåning har skett i SEK.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder.

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	1 jan. 2021– 31 dec. 2021	1 jan. 2020– 31 dec. 2020
Mellan 1 och 5 år	34 037 500	34 387 500
<b>Summa</b>	<b>34 037 500</b>	<b>34 387 500</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	1 jan. 2021– 31 dec. 2021	1 jan. 2020– 31 dec. 2020
Upplupna fastighetskostnader	315 699	150 000
Förutbetalda hyresintäkter	272 876	229 267
<b>Summa</b>	<b>588 575</b>	<b>379 267</b>

### Not 17 Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten

	Kassaflödes- påverkande		Ej kassaflödespåverkande poster	
Räntebärande skulder, kreditinstitut	34 387 500	-350 000	0	34 037 500
Övriga ej räntebärande skulder	17 598 171	-494 350	-1 296 599	15 807 222

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

---

Summa	34 387 500	-844 350	-1 296 599	0	49 844 722
-------	------------	----------	------------	---	------------

2022071343794

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

**Not 18** **Likvida medel**

	1 jan. 2021– 31 dec. 2021	1 jan. 2020– 31 dec. 2020
Banktillgodohavanden	1 553 249	1 951 895
<b>Summa</b>	<b>1 553 249</b>	<b>1 951 895</b>

**Not 19** **Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

	1 jan. 2021– 31 dec. 2021	1 jan. 2020– 31 dec. 2020
Fastighetsinteckningar	34 650 000	34 650 000
<b>Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:</b>	<b>34 650 000</b>	<b>34 650 000</b>

Upplåning är säkerställd genom borgensåtagande från moderbolaget STUSAB AB.

**Not 20** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Med anledning av det oroliga geopolitiska läget i världen sedan slutet på februari 2022 pågår arbete med att identifiera och bedöma eventuella konsekvenser det kan få på verksamheten. Ingen direkt väsentlig påverkan på bolagets verksamhet har framkommit. Bolaget följer framåtriktad utvecklingen för att identifiera, utvärdera och bemöta eventuella risker.

Uppsala den dag som framgår av vår digitala signering.

**Rebecka Eidenert**

Styrelseledamot, Verkställande Direktör

**Bo Gyllenswärd**

Styrelseledamot

**Samira McHaïter**

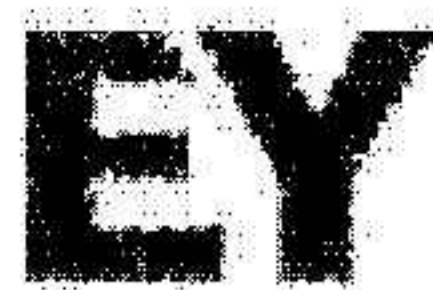
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning har avgivits den dag som framgår av vår digitala signering.

Ernst & Young AB

**Gabriel Novella**

Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2022071343796

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB, org.nr 556597-8631

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB:s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

#### Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



BkDqfR9c9-rydqM0cc9



Building a better  
working world

2022071343797

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman hanterar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

2022071343798



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.06.2022 11:57

SENT BY OWNER:  
David Svensson · 30.06.2022 09:36

DOCUMENT ID:  
rydqM0cc9

ENVELOPE ID:  
BkDqfR9c9-rydqM0cc9

DOCUMENT NAME:  
6209- Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB, Årsredovisning 2021.pdf  
28 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Högling Emma.Hogling@se.ey.com	Approved Authenticated	30.06.2022 11:16 30.06.2022 09:42	Email High	IP: 145.62.64.98 Swedish BankID (SSN: 199012011822)
2. Bo Peder Gyllensvärd bo.gyllensward@sbsstudent.se	Signed Authenticated	30.06.2022 11:19 30.06.2022 11:18	Email High	IP: 217.213.138.196 Swedish BankID (SSN: 196104150039)
3. REBECCA EIDENERT rebecka.eidenert@sbsstudent.se	Signed Authenticated	30.06.2022 11:20 30.06.2022 11:20	Email High	IP: 217.213.70.67 Swedish BankID (SSN: 198401261501)
4. SAMIRA MCHAITER samira.mchaiter@sbsstudent.se	Signed Authenticated	30.06.2022 11:26 30.06.2022 11:26	Email High	IP: 83.68.243.116 Swedish BankID (SSN: 198303190386)
5. GABRIEL NOVELLA gabriel.novella@se.ey.com	Signed Authenticated	30.06.2022 11:57 30.06.2022 11:57	Email High	IP: 94.254.5.241 Swedish BankID (SSN: 198209040057)

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed

Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB

Org.nr 556597-8631

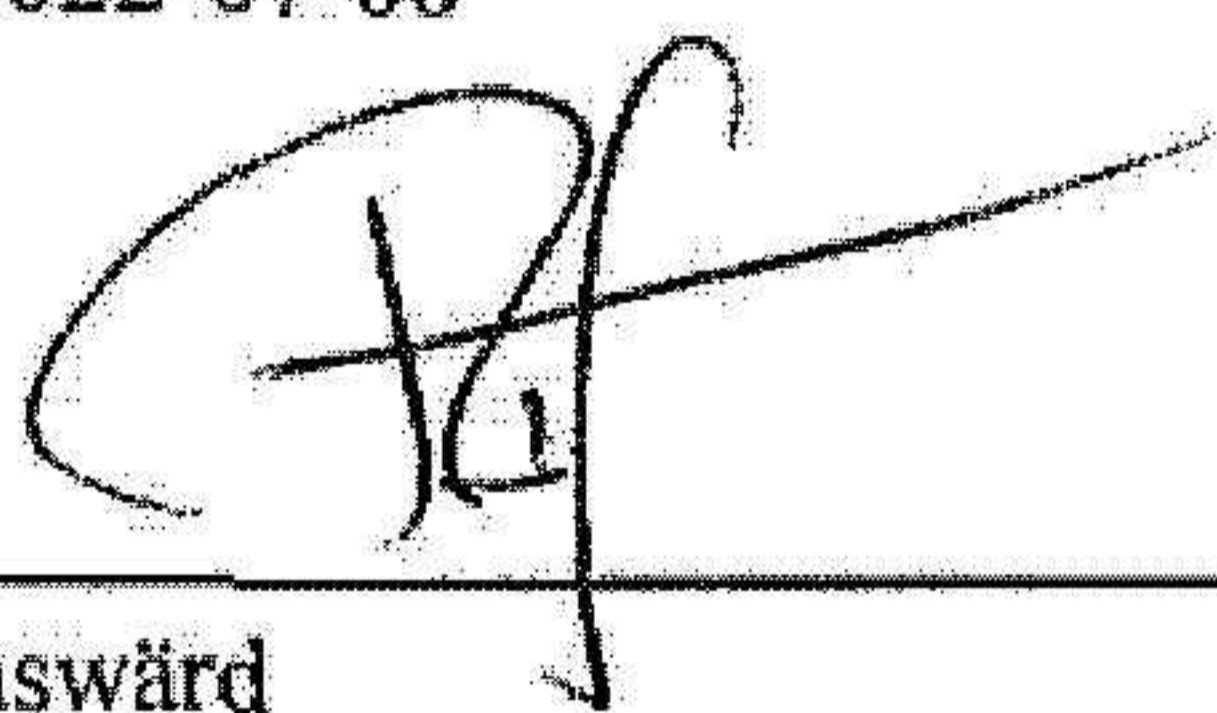
2022071343799

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021 – 31 december 2021

Undertecknad styrelseledamot i Hästen 4 i Karlstad Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 06 2022. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Uppsala 2022-07-08



---

Bo Gyllenswärd